



COMUNE DI PAULLO

PROVINCIA DI MILANO

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE ORIGINALE

Deliberazione N° 1

del 02/03/2012

Oggetto: DISCIPLINA DEI VINCOLI ESISTENTI NEI PIANI DI ZONA E PREVISTI DALLE CONVENZIONI STIPULATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N.179/1992 EX ART.35 LEGGE N.865/1997.

L'anno duemiladodici addì due del mese di Marzo alle ore 21:00 nella residenza Municipale si è riunito il Consiglio Comunale .

All'appello risultano:

MAZZOLA CLAUDIO	Presente
BATTIONI MARTA	Presente
SERGI ROBERTO	Presente
LORENZINI FEDERICO	Presente
PIZZACANI ZENO	Presente
SALMOIRAGHI FILIPPO	Presente
PEREGO FELICE ENRICO	Presente
GILBERTI DANILA	Presente
BRACCI MARIA DOLORES	Presente
SPOSINI MARIO	Presente
PACCHIONI ALBERTO	Presente
CAVASINO MICHELE	Presente
CIBRA LUIGI	Presente
DAL LAGO ANTONELLA	Presente
DI BELLA FRANCESCA	Presente
FERRARIO PAOLO GIACOMO	Assente
MARZANO PIETRO	Presente
CORDANI LILIANA	Assente
ROSSANO CARLO MARIA	Presente
LAVINCI LUCA	Presente
MELILLI GIUSEPPE	Presente

Totale presenti 19

Totale assenti 2



Assiste all'adunanza il DOTT. GUIDI ALBERTO Segretario Generale del Comune il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, CLAUDIO MAZZOLA nella sua qualità di Presidente, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente illustra l'evoluzione normativa che ha portato a formulare la proposta di delibera, il tutto come meglio riportato nel verbale di seduta a cui si fa pieno riferimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO :

- Che il Comune di Paullo dal 1982 sta attuando il Piano di Zona, con Interventi di edilizia convenzionata” su aree assegnate sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà;
- Che da sempre il Comune di Paullo è associato, ed ha quindi delegato al consorzio stesso tutte le procedure amministrative, ivi compreso la sottoscrizione delle convenzioni con i privati tant'è che il CIMEP si è sempre fatto carico della corretta applicazione ed interpretazione delle norme convenzionali del Piano di Zona;
- Che nelle scorse settimane, il CIMEP ha formalmente avviato le procedure relative al proprio scioglimento tant'è che è già avanzata la fase inerente allo smantellamento della struttura tecnica amministrativa, e pertanto i Comuni associati hanno oggi l'onere di assumere decisioni in merito alla gestione delle convenzioni vigenti e future, ovviamente riguardanti il proprio territorio.
- Che la crisi economica ha condizionato pesantemente e negativamente il problema casa e pertanto è utile favorire la commercializzazione di alloggi di edilizia convenzionata e quindi non di lusso.
- Considerato altresì, che gli alloggi realizzati prima del 1992, sono da oltre 20 anni sottoposti a vincoli che hanno impedito speculazioni di qualsiasi tipo e che non sussistono le condizioni perché si attuino nuove forme speculative.



Tutto ciò premesso, si ritiene necessario che il Consiglio Comunale, nell'ambito della gestione dei rapporti convenzionali posti in essere per l'assegnazione delle aree del piano di zona, assuma indirizzo operativo rispetto alla disciplina limitativa della commerciabilità degli alloggi realizzati nel piano di zona su aree assegnate in proprietà.

DATO ATTO CHE le convenzioni sottoscritte dal CIMEP e dai Privati prima dell'anno 1992 indicavano in 30 anni le limitazioni temporali alla libera commercializzazione degli alloggi, riferendosi a quanto previsto dall'art. 35 della legge 865/1971.

DATO ATTO CHE nel 1990 il Consiglio di Stato sez. IV, sent. 9/90 ha stabilito che i Comuni o Consorzi non potessero introdurre nelle convenzioni limiti alla commerciabilità degli immobili più stringenti di quelli previsti dal legislatore nazionale;

DATO ATTO CHE successivamente, da prima, la Legge 179/1992 e poi la Legge 85/94 hanno di fatto riscritto l'art. 35 della Legge 865/1971 abrogando i commi dal 15 al 19 e di conseguenza modificando sensibilmente i limiti della commerciabilità e prevedendo che le limitazioni permangano esclusivamente solo per i primi cinque anni dalla data di prima assegnazione ;

CHE il D.L. 13.05.2011 n. 70 convertito in legge in data n. 12.07.2011 n. 106 all'art. 5 comma 3 bis dispone *"per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti :*

"49 bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 , ovvero per la cessione del diritto di superficie , possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vicolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di conferenza unificata ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997 , n. 281.

49 -ter le disposizioni di cui al comma 49 bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380.

La Cassazione civile, sez. I, 10 .11.08 n. 26915 ha precisato : “ In tema di vendita di alloggi di edilizia agevolata , l'art. 3 della L. 28 gennaio 1994 n. 85 nel modificare



l'art. 20 , comma 1, L 17 febbraio 1992 n. 179/92 ha liberalizzato, pressoché integralmente, le operazioni di dismissioni di tali vincoli da parte dei proprietari o assegnatari, stabilendo solo il vincolo del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà o (assegnazione), peraltro derogabile, previa autorizzazione della regione, ove sussistenti gravi , sopravvenuti e documentati motivi. La nuova disciplina è di immediata applicazione, e vale anche per le alienazioni successive alla sua entrata in vigore, ma relative ad alloggi oggetto di convenzioni ed assegnazioni anteriori alla L. n. 17/92, poiché a seguito dell'abrogazione, da parte di quest'ultima, delle più restrittive disposizioni dell'art. 35 L 22 ottobre 1971 n. 865, sono cadute le clausole , contenute nelle convenzioni tra Enti pubblici e cooperative di costruzioni di tali alloggi, ispirate alle disposizioni abrogate, ed è venuta meno, per i contratti stipulati in violazione dei limiti di alienazione di cui all'art. 35 L. n. 865 cit. *la nullità prevista da tale norma, non essendo più in vigore il divieto di libera alienabilità post- quinquennale*” (in senso sostanzialmente conforme cfr. Cass. , 20.11.06 n. 24568).

RITENUTO opportuno deliberare in merito;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs.267/2000;

CON n. 18 voti favorevoli (Battioni, Bracci, Cavasino, Cibra, Dal Lago, Gilberti, Lavinci, Lorenzini, Marzano, Mazzola, Melilli, Pacchioni, Perego, Pizzacani, Rossano, Salmoiraghi, Sergi, Sposini) e n.1 astenuto (Di Bella), voti espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

A) Fermo restando la vigente disciplina per la trasformazione a titolo oneroso delle aree da diritto di superficie a diritto di proprietà, i vincoli previsti nelle convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della legge 179/92 ex art. 35 legge 865/71 (requisiti soggettivi dei nuovi acquirenti, prezzo di vendita dell'alloggio, locazione) decadono dopo i primi 5 anni dalla prima assegnazione su richiesta dell'interessato previo pagamento di quota parte del costo di costruzione proporzionato agli anni mancanti al raggiungimento della scadenza della convenzione (30 anni) .

Il costo di costruzione sarà determinato secondo la presente formula:

- 1) Per quanto riguarda gli appartamenti in condominio : $C.C.C. = \frac{\text{€}}{\text{mq.}} 18,00 \times (30 - \text{anni trascorsi dalla prima assegnazione}) \times \text{superficie utile}$



- 2) Per quanto riguarda le villette a schiera : $C.C.C. = \frac{\text{€}/\text{mq. } 23,00 \times (30 - \text{anni trascorsi dalla prima assegnazione})}{30} \times \text{superficie utile}$

C.C.C. = contributo relativo al costo di costruzione da versare.

Il valore di €18,00 al mq. per gli appartamenti e di € 23,00 per le villette si applica sulla superficie utile, inoltre, essendo legato al costo di costruzione base rilevato dall'Istat, potrà essere aggiornato periodicamente con delibera di Giunta Comunale.

- B) Il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli di commercializzazione degli alloggi e la trasformazione del diritto di superficie in proprietà di cui al punto 1) verrà adeguato dal momento dell'emanazione del Decreto regolamentare del Ministero dell'Economia e Finanze di cui all'art. 5 comma 3 bis del D.L. 13.05.2011, n. 70.
- C) L'Atto autorizzativo verrà rilasciato dal Capo settore dell' Ufficio Tecnico del Comune e dovrà essere tradotto in forma pubblica.



COMUNE DI PAULLO

Provincia di Milano

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO DEL

02/03/2012

DISCIPLINA DEI VINCOLI ESISTENTI NEI PIANI DI ZONA E PREVISTI DALLE CONVENZIONI STIPULATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N.179/1992 EX ART.35 LEGGE N.865/1997.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Responsabile del SETTORE

SERVIZI TERRITORIALI

vista la proposta di deliberazione sopra citata, esprime parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica alla deliberazione sopra indicata ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del T.U. D.Lgs. 267/2000.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

ARCH. TESSADORI ACHILLE

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI FINANZIARI, vista la proposta di deliberazione sopra citata, esprime parere favorevole in ordine alla sola regolarità contabile del presente atto, essendo i contenuti finanziari dello stesso compatibili con le strutture del Bilancio in corso ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del T.U. D.Lgs. 267/2000.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

SERVIZI FINANZIARI

////



Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL SINDACO
CLAUDIO MAZZOLA

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. ALBERTO GUIDI

- ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE -

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dalla data odierna ai sensi dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs. 267/2000.

Li, - 9 MAR. 2012

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. ALBERTO GUIDI

- CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' -

Si certifica che la presente deliberazione è diventata esecutiva:

☒ decorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs 267/2000

☐ è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. ALBERTO GUIDI